

Чунихина Д.И. Ипотечное жилищное кредитование // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №1 (январь). – АРТ 98-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 336.774

Чунихина Дарья Ивановна

студентка 2 курса

АНОВО «Московский Международный университет»

г. Москва, Российская Федерация

e-mail: dashochichek@gmail.com

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Аннотация: Роль, преимущества ипотечного жилищного кредитование и основные проблемы его развития.

Ключевые слова: ипотека, имущество, кредит, государство, стоимость.

Chunikhina Darya Ivanovna

2nd year student

ANOVO «Moscow International University»

Moscow, Russian Federation

MORTGAGE LENDING

Abstract: the Role, advantages of mortgage lending and the main problems of its development.

Keywords: mortgage, property, credit, state, value.

В настоящий период актуальность ипотечного кредитования состоит в возможности регулировать одну из глобальных проблем, которая имеется в каждом государстве – обеспечение граждан собственным жильем и усовершенствование их жилищных условий. Но, несмотря на, многолетний исторический опыт, еще не одно государство не сумело решить данную проблему и предоставить жилье всем нуждающимся гражданам. Очевидно, что решение этой проблемы выгодно не только для общества, но и для страны в целом. Ведь если правительство не в состоянии решить данную проблему, то очевидно, что в перспективе, государство ждут существенные социальные и экономические проблемы.

По мнению психологов и социологов, наличие собственного жилья делает нашу жизнь более стабильной и благополучной. Так же важно его приобретение на более раннем этапе, а не спустя десятки лет ожидания. Поэтому в данном вопросе альтернативы ипотечному жилищному кредитованию на сегодняшний день, не существует. Таким образом, изучение механизма ипотечного кредитования на сегодня крайне актуально. Ведь кроме экономической роли, ипотечное кредитование осуществляет ещё и важные социальные функции.

Экономисты выделяют основные преимущества ипотечного кредитования:

1. Кредитование на длительный срок, при котором ежемесячные платежи не измены, вне зависимости от ситуации в экономике страны.
2. Приобретение собственной недвижимости, а не аренда чужого. Так же следует отметить, что стоимость аренды зачастую равна ежемесячному взносу по ипотечному кредитованию.
3. Инвестирование, вложение денежных средств. Не стоит забывать, что приобретение объектов недвижимости является одним из

способов инвестирования денежных средств, это обусловлено, прежде всего, постоянным ростом цен 10-15% в год.

4. Приобретение постоянной прописки заемщиком, которая предоставляет право пользования всем социальным пакетом благ и услуг.

5. Возможность вселиться в новую квартиру в самые короткие сроки.

Помимо социальных функций ипотека так же оказывает положительное влияние и на экономику страны. Поэтому целью развития ипотечного кредитования является не только улучшение общих жилищных условий граждан, но и стимулирование развития спроса и предложения на рынке недвижимости.

Ипотечное кредитование - одна из самых надежных и действенных мер по улучшению жилищных условий граждан, она позволяет заемщику дифференцировать, распланировать свои затраты на приобретение недвижимого имущества на годы вперед. Однако цены на рынке недвижимости растут с каждым годом, что делают приобретение жилья очень дорогостоящим, и зачастую невозможным для большинства граждан. В связи с чем, государством была разработана и одобрена целая концепция развития системы ипотечного кредитования. В основе данной концепции лежит понятие социальной ипотеки - ипотечное кредитование с государственной поддержкой. Своего рода антикризисная программа, которая нацелена на снижение затрат связанных с приобретением в кредит недвижимого имущества гражданами с низким и средним уровнем дохода.

Ипотечное кредитование играет важную роль в развитии экономики страны, способствует улучшению социально-экономической обстановке в стране. Тем не менее, развитие ипотечного жилищного кредитования находится на недостаточно высоком уровне, что обусловлено

основными проблемами – запредельно, высокая стоимость объектов недвижимости на Российском рынке (купить квартиру в Москве дороже, чем в Лондоне). Сохранение большой доли неофициального дохода и неофициального трудоустройства граждан (патенты, работа без каких-либо договоров). За последние 15 лет в РФ было 3 кризиса 2014, 2008, 1998 годов, что в свою очередь отрицательно влияет на население, оно боится брать на себя столь длительные обязательства, в настолько не стабильное время. На Российском трудовом рынке за последнее время резко увеличилось соотношение окладной части и бонусной (премий), что тоже не способствует заключению долгосрочных кредитных обязательств. Отсутствие реального роста доходов населения. Отсутствие знаний у населения об ипотечном кредитовании и сделках с недвижимостью, которые позволяли бы им подобрать наиболее выгодные виды ипотечных кредитов.

Проанализировав динамику развития ипотечного кредитования с государственной поддержкой видно, что данный финансово-экономический инструмент частично решает основные проблемы ипотечного кредитования:

1. Государственные программы частично компенсируют высокую стоимость объектов недвижимости;
2. Граждане, берущие ипотеку, вынуждены отказываться от «дохода в конверте»;
3. Отсутствие реального роста доходов населения;
4. Нестабильная ситуация в экономике страны;
5. Низкая платежеспособность граждан.

Список использованной литературы:

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) //СПС КонсультантПлюс
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ ред. от 03.04.2017//СПС КонсультантПлюс
3. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (с изменениями и дополнениями) //СПС КонсультантПлюс
4. Абашин Э.А. Как купить или продать квартиру - М.:Инфра, 2005г.
5. Гарипова З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов // Банковское дело. 2004.

Дата поступления в редакцию: 18.01.2019 г.

Опубликовано: 25.01.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019

© Чунихина Д.И., 2019